

Analisis *Highest and Best Use* (HBU) pada Lahan Jl. Gubeng Raya No. 54 Surabaya

Akmaluddin, dan Christiono Utomo

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111 Indonesia

e-mail: christiono@ce.its.ac.id

Abstrak—Laju pertumbuhan penduduk dan tingkat perekonomian yang semakin meningkat di kota-kota besar seperti Surabaya, bertolak belakang dengan ketersediaan lahan yang terbatas. Selayaknya properti yang akan dibangun di atas suatu lahan dapat memberikan manfaat yang maksimal serta efisien agar hasilnya dapat dirasakan demi pembangunan wilayah tersebut. Oleh karena itu, perlu dilakukan perhitungan penggunaan yang paling memungkinkan dan diizinkan dari suatu tanah kosong atau tanah yang sudah dibangun, dimana secara fisik dimungkinkan, didukung atau dibenarkan oleh peraturan, layak secara keuangan dan menghasilkan nilai tertinggi.

Dalam penelitian ini dilakukan analisis *Highest and Best Use* (HBU) pada lahan di Jl. Gubeng Raya No. 54 Surabaya seluas 1.150 m² yang direncanakan akan dibangun hotel. Lahan tersebut berpotensi untuk dikembangkan menjadi properti komersial seperti hotel, apartemen, perkantoran dan pertokoan. Analisis tersebut menggunakan tinjauan terhadap aspek fisik, legal, finansial dan produktivitas maksimumnya.

Dari hasil penelitian ini didapatkan alternatif properti komersial hotel yang memiliki penggunaan tertinggi dan terbaik pada pemanfaatan lahan dengan nilai lahan Rp. 67.069.980,31/m².

Kata Kunci— *Highest and Best Use* (HBU), fisik, legal, finansial, produktivitas maksimum.

I. PENDAHULUAN

Laju pertumbuhan penduduk dan tingkat perekonomian yang semakin meningkat di kota-kota besar seperti Surabaya, menimbulkan daya tarik bagi masyarakat untuk tinggal dan mendirikan usaha di kota ini. Hal tersebut bertolak belakang dengan ketersediaan lahan yang kian hari kian terbatas. Lahan yang ada diharapkan dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin.

Banyak ditemui properti yang telah didirikan disuatu lahan tidak dimanfaatkan lagi oleh pemiliknya dengan berbagai alasan. Salah satu alasannya yaitu usaha yang didirikan pada properti tersebut kurang mendapatkan keuntungan sesuai dengan yang diharapkan. Hal tersebut terjadi karena properti tersebut dibangun tanpa menggunakan analisis penggunaan dan pemanfaatan lahan yang optimum.

Sudah selayaknya properti yang akan dibangun diatas lahan suatu wilayah dapat memberikan manfaat yang maksimal serta efisien agar hasilnya dapat dirasakan demi pembangunan wilayah tersebut. Oleh karena itu, perlu dilakukan perhitungan penggunaan yang paling memungkinkan dan iizinkan dari

suatu tanah kosong atau tanah yang sudah dibangun, dimana secara fisik dimungkinkan, didukung atau dibenarkan oleh peraturan, layak secara keuangan dan menghasilkan nilai tertinggi.

Tugas Akhir ini bertujuan untuk mengetahui alternatif penggunaan lahan terbaik pada lahan di Jl. Gubeng Raya No.54 Surabaya seluas 1.150 m² yang direncanakan akan dibangun hotel. Lahan tersebut berpotensi untuk didirikan properti komersial seperti hotel, apartemen, perkantoran dan pertokoan. Untuk mengetahui penggunaan lahan terbaik yang dapat menghasilkan nilai lahan tertinggi perlu dilakukan analisis HBU ditinjau dari aspek fisik, legal, finansial dan produktivitas maksimumnya.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep *Highest and Best Use* (HBU)

Highest and Best Use (HBU) adalah penggunaan yang paling memungkinkan dan diizinkan dari suatu tanah atau tanah yang sudah dibangun, yang mana secara fisik memungkinkan, didukung atau dibenarkan oleh peraturan, layak secara keuangan dan menghasilkan nilai tertinggi [1].

HBU dari suatu properti tidak tergantung dari analisis subjektif, siapa pemilik, pengembang maupun penilai properti sekalipun, tetapi HBU ini tercipta akibat adanya kekuatan persaingan pada pasar dimana properti tersebut terletak [2].

Dalam suatu penilaian HBU terdapat empat kriteria atau persyaratan yang harus dipenuhi [1], antara lain:

1) *Memungkinkan secara fisik (physically possible) atau aspek fisik.*

Dalam aspek fisik hal yang harus ditinjau untuk lahan kosong adalah ukuran, bentuk tanah, luas, ketinggian serta kontur tanah. Sedangkan pada lahan yang telah terdapat properti diatasnya tergantung pada pertimbangan luas, desain dan kondisi dari properti. Pada lokasi yang memiliki bentuk tanah, kontur yang tidak teratur akan menyulitkan pembuatan perencanaan pembangunan properti dilokasi tersebut [1].

Ukuran, bentuk, daerah, kemiringan, aksesibilitas serta resiko alami daerah bencana seperti banjir atau gempa bumi akan berdampak terhadap penggunaan suatu lahan tersebut [2].

2) *Diizinkan oleh peraturan yang ada (legal permissible)*

Hal yang perlu dikaji dalam aspek legal yaitu peruntukan (*zoning*), aturan mengenai bangunan, bangunan bersejarah



Gambar 1. Lokasi Objek Penelitian

dan peraturan-peraturan yang berkenaan dengan lingkungan [2].

Bila tidak terdapat *private restrictions*, kegunaan properti biasanya ditentukan oleh zoningnya yang berhubungan dengan pilihan-pilihan penggunaan tanah yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Peraturan – peraturan bangunan yang perlu diperhatikan antara lain batasan ketinggian bangunan, garis sempadan, rasio luas tanah yang boleh didirikan bangunan [1].

3) Layak secara keuangan (*financially feasible*)

Analisis kelayakan keuangan ini dilakukan dengan memperhatikan tingkat kekosongan, biaya operasi, pendapatan bersih (*net operating income*) dan tingkat pengembalian [1].

Nilai properti dapat diketahui dari hasil perhitungan *Net Operating Income* (NOI) dibagi dengan tingkat kapitalisasi. *Capitalization rate* didapat dari *safe rate* atau dapat dicari ditambah atau dikurang dengan tingkat resiko. *Safe rate* dapat dicari dengan rata-rata suku bunga deposito 4 Bank besar. Tingkat resiko diasumsikan sama dengan rata-rata suku Bunga deposito Bank pada tabel 2.11 [3].

$$V = \frac{NOI}{R} \quad (2.1)$$

$$NOI = PK - TK - O \quad (2.2)$$

$$R = SR + TR \quad (2.3)$$

Keterangan:

- V : Nilai Properti
- NOI : *Net Operating Income*
- R : *Capitalization Rate*
- PK : Pendapatan Kotor
- TK : Tingkat Resiko
- O : Biaya Operasional
- SR : *Safe Rate*
- TR : Tingkat Resiko

4) Menghasilkan penghasilan secara maksimum (*maximally productive*)

Setelah ditinjau layak secara keuangan, maka kegunaan yang menghasilkan nilai tanah residual yang tertinggi yang konsisten dengan tingkat pengembalian yang dijamin oleh pasar merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik [2].

Tabel 1.

Aspek dan Variabel Penelitian

No	Aspek	Jenis	Sumber
1.	Fisik	a) Primer	a. Observasi
		b) Sekunder	b. Lapangan Wawancara
2.	Legal	Sekunder	Dinas Tata Kota Surabaya
3.	Finansial	Sekunder	<i>Market Research</i> Properti, PT PLN, PDAM

III. METODOLOGI

A. Model dan Konsep Penelitian

Dalam Tugas Akhir ini menggunakan konsep Highest and Best Use (HBU) yang dapat menghasilkan jenis properti komersial yang paling optimum pada lahan dengan menganalisis HBU berdasarkan aspek fisik, aspek legal, aspek finansial dan aspek produktivitas maksimumnya.

B. Objek Penelitian

Lahan pada objek penelitian dalam tugas akhir ini berupa sebidang tanah di Jl. Gubeng Raya No.54 Surabaya dengan luas 1.150 m² (Gambar 1).

C. Pengumpulan Data

Data yang diperoleh dari penelitian ini antara lain data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari hasil survei yang diperoleh langsung dari suatu objek penelitian, seperti foto-foto properti dan data pembandingan yang dilakukan dengan survei. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber data secara tidak langsung dari suatu sumber.

1) Aspek dan Variabel Penelitian

Untuk lebih memfokuskan tujuan dari penelitian ini, dibuat rincian pengelompokan data seperti pada Tabel 1.

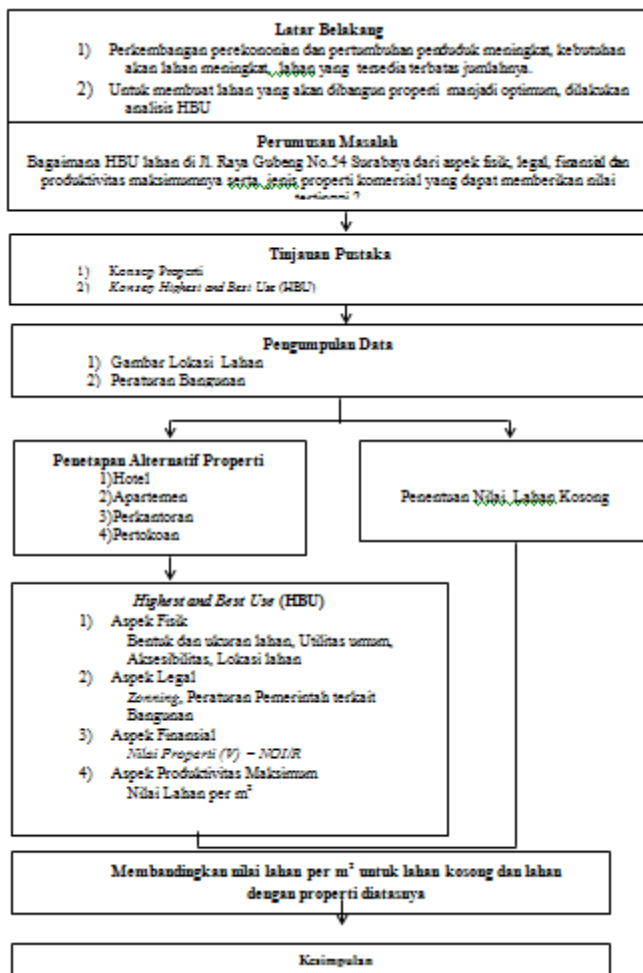
D. Analisis Data

Data yang diperoleh dari berbagai sumber tersebut kemudian dilakukan analisis HBU dengan melakukan tinjauan dari aspek fisik, legal, finansial, dan produktivitas maksimum agar mendapatkan hasil jenis properti komersial optimum yang dapat dibangun pada lahan tersebut menggunakan studi literatur serta pengalaman expert sesuai dengan Gambar 2.

IV. ANALISIS DATA

A. Penetapan Alternatif Properti dan Penentuan Nilai Lahan Kosong

Dalam penetapan jenis alternatif properti dilakukan dengan metode observasi lapangan terhadap properti disekitar lahan. Dari observasi tersebut diperoleh jenis properti komersial yang berkembang dan memungkinkan untuk didirikan pada lahan penelitian yaitu hotel, apartemen, perkantoran dan pertokoan.



Gambar 2 . Diagram Alir Penelitian

Penentuan nilai lahan kosong pada penelitian ini dilakukan dengan metode penetapan nilai berdasarkan data *market research property* di Surabaya. Berdasarkan data yang diperoleh, nilai tanah pada daerah Jl. Gubeng Raya sebesar Rp. 8.000.000 / m² sampai dengan Rp. 10.000.000 / m². Nilai lahan yang digunakan pada objek penelitian ini sebesar Rp. 10.000.000 / m².

B. Analisis Aspek Fisik

Kelayakan terhadap aspek fisik merupakan persyaratan utama yang harus terpenuhi dalam menganalisis *Highest and Best Use* (HBU) suatu objek. Aspek fisik yang ditinjau dalam tugas akhir ini yaitu bentuk dan ukuran lahan, utilitas umum, serta aksesibilitas dari properti yang akan dibangun pada lahan penelitian.

1) Bentuk dan ukuran Lahan

Berdasarkan data yang diperoleh, lahan objek penelitian ini memiliki ukuran 57.5 m x 20 m. Lahan tersebut memiliki bentuk persegi panjang yang mempermudah proses perencanaan pembangunan properti. Kemudian perlu diperhatikan jenis properti komersial yang akan didirikan pada lahan tersebut yang disesuaikan dengan luas lahan yang tersedia. Berikut merupakan *site plan* objek penelitian pada Gambar 3.



Gambar 3 . Site Plan Lahan Objek Penelitian

2) Utilitas Umum

Lokasi Jl. Gubeng Raya terletak di pusat kota Surabaya yang memiliki ketersediaan utilitas umum yang cukup lengkap seperti air bersih, listrik, dan telepon.

3) Aksesibilitas

Tinjauan aksesibilitas pada lahan objek penelitian ini dilihat dari fungsi jalan dan ketersediaan sarana transportasi umum.

Jalan Gubeng Raya merupakan jalan kolektor yang menghubungkan antara jalan Kertajaya yang berfungsi sebagai jalan arteri sekunder dan jalan Ngagel yang berfungsi sebagai jalan arteri sekunder. Sehingga jalan Gubeng Raya memiliki aksesibilitas yang sangat baik karena merupakan jalan pertemuan dan penghubung antara dua arteri tersebut.

Aksesibilitas lainnya yang ada yaitu stasiun Gubeng yang merupakan stasiun besar di Surabaya serta tersedianya banyak transportasi umum yang melewati jalan tersebut seperti angkutan umum, taxi dan bus kota.

4) Kesimpulan Aspek Fisik

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan dari beberapa segi pada aspek fisik didapat kesimpulan bahwa lahan penelitian ini terletak pada wilayah yang sangat strategis karena berada ditengah kota Surabaya yang memiliki aksesibilitas yang mudah dijangkau dan utilitas umum yang lengkap dan memadai serta dalam kondisi baik.

Lahan tersebut juga berada pada kawasan perdagangan dan fasilitas umum sehingga memiliki potensi yang baik dan memungkinkan untuk dikembangkan sebagai properti komersial.

C. Analisis Aspek Legal

Berikut merupakan analisis aspek legal berdasarkan peraturan *zoning* dan RTRK yang berlaku pada lahan objek penelitian:

- Garis Sempadan Depan yang digunakan adalah 10 m.
- Garis Sempadan Samping kiri dan kanan yang digunakan masing-masing adalah 3 m.
- Garis Sempadan Belakang yang digunakan adalah 3m.
- Luas Dasar Bangunan setelah dikurangi garis sempadan adalah 44.5 m x 14 m = 623 m².

Sehingga didapat perhitungan KDB adalah:

Tabel 2.
Suku Bunga Bank

NO	BANK	SUKU BUNGA (%)
1	Bank Mandiri	5.13
2	Bank Negara Indonesia 1946	5.13
3	Bank Tabungan Negara	5.25
4	Bank Internasional Indonesia	5.00
Rata-Rata		5.13

Sumber : PIPU, 2013

Tabel 3.
Hasil Kelayakan Finansial

Jenis Kegiatan	Jenis Alternatif Properti Komersial			
	Hotel	Apartemen	Perkantoran	Pertokoan
Pendapatan Kotor (Rp)	25.757.156.250,00	16.876.488.533,33	9.718.800.000,00	7.872.228.000,00
Tingkat Kekosongan (Rp)	14.599.156.162,50	7.594.419.840,00	2.138.136.000,00	787.222.800,00
Pendapatan Efektif (Rp)	11.158.000.087,50	9.282.068.693,33	7.580.664.000,00	7.085.005.200,00
Biaya Operasional (Rp)	1.611.015.698,22	847.297.800,00	1.478.453.760,00	2.106.527.205,00
NOI (Rp)	9.546.984.389,28	8.434.770.893,33	6.102.210.240,00	4.978.477.995,00
R (%)	10,26	10,26	10,26	10,26
Nilai Properti (Rp)	93.050.530.109,94	82.210.242.625,08	59.475.733.333,33	48.523.177.339,18

Sumber : Perhitungan

Tabel 4.
Nilai Lahan

Jenis Kegiatan	Jenis Alternatif Properti Komersial			
	Hotel	Apartemen	Perkantoran	Pertokoan
Nilai Properti (Rp)	93.050.530.109,94	82.210.242.625,08	59.475.733.333,33	48.523.177.339,18
Nilai Bangunan (Rp)	15.920.052.755,25	13.001.376.416,79	14.094.513.060,03	12.556.929.817,12
Nilai Lahan (1150 m ²) (Rp)	77.130.477.354,69	69.208.866.208,29	45.381.220.273,30	35.966.247.522,06
Nilai Lahan/m ² (Rp)	67.069.980,31	60.181.622,79	39.461.930,67	31.274.997,85

Sumber : Perhitungan

$$\text{KDB} = \frac{\text{Luas lantai dasar}}{\text{Luas seluruh lahan}} = \frac{623}{1150} = 54.17\% < 60\% \text{ (KDB Maksimum)}$$

- e) Luas lantai maksimum yang diijinkan adalah:
 Luas Lantai = Luas Lahan x KLB (%)
 $= 1150 \text{ m}^2 \times 280\%$
 $= 3220 \text{ m}^2$

Jumlah lantai maksimum yang dapat didirikan adalah:

$$\frac{\text{Luas lantai bangunan maksimum}}{\text{Luas dasar bangunan maksimum}} = \frac{3220}{623}$$

$$= 5.16 \text{ Lantai} = 5 \text{ Lantai}$$

Sehingga luas total lantai perencanaannya adalah:
 Luas Lantai = Luas dasar bangunan x Jumlah lantai

$$= 623 \times 5 = 3.115 \text{ m}^2$$

Jadi, luas bangunan yang dapat dibangun diatas lahan penelitian adalah 3115 m².

- f) Luas Lahan sisa yang tidak terbangun adalah:

$$\text{Luas total lahan} - \text{Luas dasar bangunan} = 1.150 \text{ m}^2 - 623 \text{ m}^2 = 527 \text{ m}^2.$$

Sehingga Koefisien Daerah Hijau (KDH) dapat diketahui dengan:

$$\text{KDH} = \frac{\text{Luas Lahan sisa yang tidak terbangun}}{\text{Luas total lahan}}$$

$$= \frac{527}{1.150} = 0.4582 = 45.82\% < 20\% \text{ (KDH Minimum)}$$

1) Kesimpulan Aspek Legal

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan dari beberapa segi pada aspek legal didapat kesimpulan bahwa lahan penelitian seluas 1.150 m² ini dapat didirikan bangunan komersial dengan jumlah lantai 5 dengan luas dasar bangunan 623 m² dan luas lantai bangunan 3.115 m² (Tabel 2).

D. Analisis Aspek Finansial

Untuk menganalisis Aspek Finansial dari masing-masing alternative properti dicari nilai *value of* properti dari *Net Operating Income* (NOI) dibagi dengan *Capitalization Rate* (R) (Tabel 3).

Capitalization rate didapat dari *safe rate* atau dapat dicari diambah atau dikurang dengan tingkat resiko. *Safe rate* dapat dicari dengan rata-rata suku bunga deposito 4 Bank besar. Tingkat resiko diasumsikan sama dengan rata-rata suku Bunga deposito bank, sehingga *capitalization rate* sama dengan dua kali rata-rata suku deposito bank. Dari hasil perhitungan didapat suku deposito rata-rata adalah 5.13 % sehingga R bernilai 10.26 %.

Untuk perhitungan NOI didapatkan dari pendapatan efektif dikurangi dengan biaya operasional. Sehingga nilai properti dapat diketahui. Dari hasil analisis aspek finansial ini didapatkan nilai properti hotel properti hotel Rp. 67.069.980,31.

E. Produktivitas Maksimum

Setelah perhitungan aspek finansial, tahapan selanjutnya menghitung produktivitas maksimum lahan dengan data nilai properti dari hasil analisis finansial, nilai bangunan dari nilai investasi bangunan. Kemudian nilai lahan dicari dengan mengurangi nilai properti dengan nilai bangunan dan nilai lahan per m² didapat dari nilai lahan dibagi dengan luas lahan penelitian (Tabel 4).

F. Membandingkan nilai lahan per m² untuk lahan kosong dan lahan dengan properti diatasnya

Berdasarkan hasil perhitungan produktivitas maksimum pada tabel 4.24, didapat nilai lahan tertinggi pada alternatif properti hotel dengan nilai lahan Rp 67.069.980,31/ m². Nilai lahan ini lebih tinggi jika dibandingkan jika lahan dibiarkan kosong senilai Rp. 10.000.000/m².

V. KESIMPULAN/RINGKASAN

Berdasarkan hasil analisis *Highest and Best Uses* (HBU) pada lahan Jl. Gubeng Raya No. 54 Surabaya, dapat disimpulkan sebagai berikut:

a) Aspek Fisik

lahan ini berada dilokasi yang strategis dengan aksesibilitas yang mudah dijangkau dan utilitas umum yang lengkap serta berada pada kawasan perdagangan dan fasilitas umum sehingga memiliki potensi yang baik dan memungkinkan untuk dikembangkan sebagai properti komersial.

b) Aspek Legal

Berdasarkan peraturan yang berlaku dalam RTRK Surabaya, lahan seluas 1.150 m² ini dapat dibangun properti komersial lima lantai dengan luas dasar bangunan 623 m² serta luas total lantai 3115 m².

c) Aspek Finansial

Dari hasil analisis didapatkan *value of* properti hotel Rp. 67.069.980,31.

d) Produktivitas Maksimum

Produktivitas maksimum yang menghasilkan nilai lahan tertinggi pada alternatif properti hotel dengan nilai Rp. 67.069.980,31/ m².

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Hidayati dan Harjanto. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE: Yogyakarta. E. Kato, K. Daimon, and J. Takahashi, "Decomposition temperature of b-Al₂TiO₅," *Journal American Ceramic Society*., (1980), vol. 63, pp. 355-356.
- [2] Prawoto, A. *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. BPFE: Yogyakarta. G. Battilana, V. Buscaglia, P. Nanni, and G. Aliprandi, "Effect of MgO and Fe₂O₃ on Thermal Stability of Al₂TiO₅," in *High Performance Materials in Engine Technology*, P. Vincenzini, Ed.: Techna Srl., (1995), pp. 147-154.
- [3] Miles, M.E., Barends, G., dan Weiss, M.A. *Real Estate Development*. Washington, D.C: Urban Land Institute. (2000).